

TRIBUNALE DI NOVARA

FALLIMENTO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(n. 8/2021 R.G.)

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Curatore: Dr. Andrea Rivolta

Giudice Delegato: D. ssa Veronica Zanin

Il sottoscritto Geom. Claudio Rho nato a Galliate (NO) il 06/02/1961 contitolare dello Studio Tecnico Alfa con sede in Novara, Via Pier Lombardo n. 3 iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Novara, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara a seguito di incarico, conferitogli dal Curatore Dr. Andrea Rivolta, quale perito estimatore per i beni immobili di compendio del fallimento di cui in epigrafe, ha effettuato sopralluogo, per la verifica dei beni, espletando, successivamente, tutte le necessarie ricerche a livello urbanistico/edilizio, catastale ed ipotecario, nonché tutte le ricerche comparative di mercato ed è ora in grado di esporre quanto segue.

PREMESSA

Il xxx, risulta essere proprietario per quota di intera proprietà di un lotto di terreno con soprastante villetta, nonché della quota di ½ di area adibita a strada privata, siti nel Comune di Vaprio d'Agogna in Via Piantà s.n.c. Vista la tipologia degli immobili si è ritenuto opportuno formare un unico lotto, così come di seguito.

LOTTO UNICO

VAPRIO D'AGOGNA VIA PIANTA'

IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE DEI BENI,

PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO

In Comune di Vaprio d'Agogna, Via Piantà s.n.c., quota di intera piena proprietà di lotto di terreno della superficie catastale di mq. 1.252,00, con soprastante villetta con sviluppo su due piani fuori terra (rialzato e primo/sottotetto) ed uno seminterrato. L'accesso al lotto avviene tramite striscia di terreno (adibita a strada privata) della superficie catastale di mq. 86,00, con quota di comproprietà di ½.

La villetta risulta così composta.

Al piano rialzato, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera della superficie di circa mq. 105,00.

Al piano primo/sottotetto, disimpegno e quattro locali (agibili ma non abitabili), della superficie di circa mq. 94,00, oltre a balcone della superficie di circa mq. 5,00.

Al piano seminterrato, cantina, lavanderia, disimpegno, bagno, centrale termica ed autorimessa (quest'ultima con accesso carraio attraverso rampa esterna), della superficie di circa mq. 109,00.

I tre piani sono collegati da scala interna.

La villetta, risulta solo parzialmente completata.

I serramenti esterno sono in legno con vetrocamera, ma sono privi delle chiusure esterne (persiane e/o antoni). Le porte interne sono presenti solo al piano seminterrato.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica ed è stata posata in quasi tutta la casa, ad eccezione di un vano al piano primo/sottotetto e dell'autorimessa al piano seminterrato, così come gli intonaci interni.

La scala di collegamento tra i piani risulta al rustico senza rivestimento.

L'impianto di riscaldamento è stato realizzato con caldaietta murale, posta nella centrale termica, con irradiazione tramite termosifoni.

Attualmente, però, la caldaietta risulta inutilizzata e, tramite intercettazione, la produzione di calore viene eseguita tramite stufa a pellet posta al piano seminterrato.

Riguardo all'utilizzo dei diversi vani, dal sopralluogo si è verificato che la cucina al piano rialzato non viene utilizzata come tale, mentre è stata posizionata nel vano cantina al piano seminterrato. Il locale lavanderia viene utilizzato come ufficio.

Le unità risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Agogna al

Foglio 8 mappale 889 subalterno 2 P.S1-T-1 categoria A/2 classe 2 vani 7 superficie catastale mq. 221 rendita catastale € 614,58;

Foglio 8 mappale 889 subalterno 3 P.S1 categoria C/6 classe 2 mq. 37 superficie catastale mq. 44 rendita catastale € 89,91.

L'area su cui insiste la villetta risulta individuata al Catasto Terreni al Foglio 8 mappale 889 Ente Urbano di are 12.52.

I beni di cui sopra risultano intestati per quota di intera piena proprietà a:

XX

intera) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La striscia di terreno adibita a strada privata, risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Vaprio d'Agogna al Foglio 8 mappale 883Semiativo Arborato di are 0.86 classe 2 R.D. € 0,53 R.A. € 0,51,

risultando così intestata:

XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il tutto meglio individuato nell'estratto di mappa, nelle schede catastali e negli elaborati fotografici allegati sotto "A".

I beni di cui sopra, sono pervenuti al signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto di acquisto a rogito notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX trascritto a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e successiva nota di trascrizione in rettifica XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Al momento del sopralluogo, l'unità residenziale risultava occupata dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e dalla sua famiglia.

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Permesso di Costruire in sanatoria del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Non risulta sia stata presentata la richiesta di agibilità.

L'acquirente dovrà, quindi, farsi carico della richiesta di agibilità con la presentazione di tutta la necessaria documentazione.

CONFORMITA' CATASTALE

A livello catastale, non si sono riscontrate difformità di disposizione degli spazi.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'accesso al lotto dovrà avvenire dalla strada privata in comproprietà con terzi e la manutenzione sarà a carico dei comproprietari pro quota.

VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Alla data di aggiornamento del 22.02.2022 le unità risultavano gravate dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ipoteca volontaria a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- ISCRIZIONE del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ipoteca legale a favore Equitalia nord spa;
- ISCRIZIONE del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ipoteca conc. amministrativa a favore Equitalia servizi di riscossione spa;

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Per il calcolo delle superfici commerciali si sono utilizzate le indicazioni della Camera di Commercio di Novara relative al "Calcolo della superficie delle unità immobiliari per le vendite fatte a misura", indicate nella raccolta Provinciale degli Usi.

DESCRIZIONE	Mq	Coeff.	Sup. Compar.
Piano rialzato	105,00	1.00	105,00
Piano primo/sottotetto balcone	94,00 5,00	0.70 0,30	65,80 1,50
Piano seminterrato	109,00	0,50	54,50
TOTALE (in arrotondamento)			227,00

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La valutazione di un immobile ad uso residenziale può essere essenzialmente effettuata con due criteri di stima e cioè la stima sintetica comparativa e quella analitica.

Visto la tipologia dell'unità immobiliare e dei terreni il sottoscritto ritiene che il criterio che possa portare ad avere un valore più rispondente a quello di mercato sia la stima sintetica comparativa. Nella fattispecie, si è effettuata una ricerca comparativa su unità immobiliari aventi caratteristiche simili, assumendo i prezzi medi di mercato della zona (rinvenuti mediante la consultazione: della Banca dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio; degli atti presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare; delle agenzie immobiliari e degli osservatori del mercato), riferiti ad unità già vendute e/o da vendere aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto del fatto che il fabbricato necessita di opere di finitura.

Pertanto, visto quanto sopra esposto, considerando gli immobili nel loro stato di fatto e di diritto attuale, si ritiene di poter attribuire i valori di seguito indicati (gli importi unitari sono comprensivi delle incidenze di valore delle aree di pertinenza).

<u>Quota di intera piena proprietà</u> Villetta con terreno annesso Mq. 227,00 x €/mq. 650,00 =	€ 147.550,00
---	--------------

A detto importo, si è applicata, in diminuzione, una decurtazione del 20%, in considerazione delle spese da sostenere per la richiesta di agibilità e dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva (per analogia alle vendite esecutive), determinando il valore di vendita nel seguente modo

$$€ 147.550,00 - (147.550,00 \times 20\%) = € 118.040,00$$

Per quanto riguarda la striscia di terreno adibita a strada privata, viste le dimensioni in larghezza che possono consentire solamente l'accesso alle due proprietà limitrofe si ritiene che il valore a corpo per la quota intera sia pari ad € 4.000,00.

Per cui tenuto conto della quota di $\frac{1}{2}$, il valore risulta di € 2.000,00.

Si ritiene, pertanto, che il valore complessivo di vendita dei beni sopra indicati, in arrotondamento, sia pari ad € 120.000,00 (centoventimila/00).

Il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli e rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito.

Novara li, 28 marzo 2022

Il perito
Geom. Claudio Rho

